

DOC. 03

**ANEXO II – Laudo de Avaliação dos Bens e
Ativos Imóveis**

PARECER TÉCNICO

Análise e atualização da valoração de imóveis urbanos

ICE DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA.

CNPJ: 20.679.082/0001-50

Chapecó, 21 de outubro 2024

PREMIER
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA



Atualização de Laudos de Avaliação de Imóveis

Introdução:

A atualização de laudos de avaliação de imóveis é uma prática essencial para garantir que os valores apresentados estejam alinhados com o mercado atual. Para este propósito, a escolha do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) como índice de correção financeira é justificada por sua relevância e precisão no contexto do setor imobiliário.

Uso do INCC:

1. Relevância Setorial:

- O INCC é amplamente reconhecido como um dos principais indicadores de variação nos custos de construção no Brasil. Ele reflete diretamente as oscilações nos preços de materiais, mão de obra e outros insumos essenciais para o setor da construção civil.

2. Aderência ao Mercado Imobiliário:

- Como o INCC acompanha especificamente as variações nos custos de construção, ele oferece uma correlação mais precisa com o mercado imobiliário, especialmente no que diz respeito a imóveis novos ou em fase de construção.

3. Atualização Contínua:

- O INCC é atualizado mensalmente, permitindo que os laudos reflitam as condições econômicas mais recentes, garantindo que os valores de avaliação estejam sempre em sintonia com as flutuações do mercado.

4. Confirmação com o Mercado Atual:

- Além da correção pelo INCC, os valores são validados por meio de pesquisas de mercado e comparações com transações recentes de imóveis similares na mesma região. Isso garante que as avaliações não apenas sigam um índice, mas também estejam alinhadas com a realidade do mercado.

5. Transparência e Confiabilidade:

- A utilização do INCC, combinado com dados de mercado, proporciona transparência no processo de avaliação, aumentando a confiança de todas as partes envolvidas, sejam instituições financeiras, investidores ou proprietários.





Atualização Imóvel 1: Referente ao Imóvel situado na Rua Amélio José Panizi, esquina com a Rua Silvío Lunardi, s/nº - Bairro Dr.Ari Lunardi – Xaxim / SC – Cep 89.825-000.



Fonte: localização google Earth 2024

onde:

- VI - Valor do Imóvel;
- VT - Valor do Terreno; Método Comparativo Direto, por fatores.
- VB - Valor das Benfeitorias; Método da Quantificação do Custo
- FC - Fator de Comercialização. Justificado = 1,00

IMÓVEL XAXIM - SC		R\$	R\$ / m² equiv
Lote Valor MÁXIMO:	R\$	7.010.745,89	411,31
Lote Valor MÍNIMO:	R\$	5.219.165,01	306,20
Lote Valor MÉDIO:	R\$	6.114.955,45	358,75
Benfeitorias	R\$	6.902.410,21	
Lote + Benfeitorias	R\$	13.017.365,67	com F Comerc
Valor ADOTADO:	R\$	13.020.000,00	763,86
Valor LIQ FORÇADA :	R\$	7.710.000,00	452,33

No quadro acima esta considerado o valor de lote mais as benfeitorias, estando ou não regularizadas, e na linha abaixo considerando-se apenas o lote com as benfeitorias somente averbadas (documentadas).

Fonte: Laudo original 2022





Memorial de cálculo imóvel 1:

Atualização de um valor por um índice financeiro

Atualização de R\$13.020.000,00 de 28-Março-2022 e 16-Outubro-2024 pelo índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção

Valor atualizado: R\$15.274.031,26

Memória do Cálculo

Varição do índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção entre 28-Março-2022 e 16-Outubro-2024

Em percentual: 17,3121%

Em fator de multiplicação: 1,173121

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Março-2022 = 0,86%; Abril-2022 = 0,95%; Maio-2022 = 2,28%; Junho-2022 = 2,14%; Julho-2022 = 0,86%; Agosto-2022 = 0,09%; Setembro-2022 = 0,09%; Outubro-2022 = 0,12%; Novembro-2022 = 0,36%; Dezembro-2022 = 0,09%; Janeiro-2023 = 0,46%; Fevereiro-2023 = 0,05%; Março-2023 = 0,30%; Abril-2023 = 0,14%; Maio-2023 = 0,59%; Junho-2023 = 0,71%; Julho-2023 = 0,10%; Agosto-2023 = 0,17%; Setembro-2023 = 0,34%; Outubro-2023 = 0,20%; Novembro-2023 = 0,07%; Dezembro-2023 = 0,31%; Janeiro-2024 = 0,27%; Fevereiro-2024 = 0,13%; Março-2024 = 0,28%; Abril-2024 = 0,52%; Maio-2024 = 0,86%; Junho-2024 = 0,71%; Julho-2024 = 0,72%; Agosto-2024 = 0,70%; Setembro-2024 = 0,58%.

Atualização

Valor atualizado = valor * fator = R\$13.020.000,00 * 1,173121

Valor atualizado = R\$15.274.031,26

Atualização Imóvel 2: Rua Odilo Ogliari, Bairro Alvorada, Xaxim -SC



Fonte: localização google Earth 2024



PREMIER
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA



Memorial de cálculo imóvel 2:

Atualização de um valor por um índice financeiro

Atualização de R\$3.825.000,00 de 28-Setembro-2020 e 16-Outubro-2024 pelo índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção

Valor atualizado: R\$5.420.218,09

Memória do Cálculo

Varição do índice INCC-DI - Índ. Nac. de Custo da Construção entre 28-Setembro-2020 e 16-Outubro-2024

Em percentual: 41,7050%

Em fator de multiplicação: 1,417050

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Setembro-2020 = 1,16%; Outubro-2020 = 1,73%; Novembro-2020 = 1,28%; Dezembro-2020 = 0,70%; Janeiro-2021 = 0,89%; Fevereiro-2021 = 1,89%; Março-2021 = 1,30%; Abril-2021 = 0,90%; Maio-2021 = 2,22%; Junho-2021 = 2,16%; Julho-2021 = 0,85%; Agosto-2021 = 0,46%; Setembro-2021 = 0,51%; Outubro-2021 = 0,86%; Novembro-2021 = 0,67%; Dezembro-2021 = 0,35%; Janeiro-2022 = 0,71%; Fevereiro-2022 = 0,38%; Março-2022 = 0,86%; Abril-2022 = 0,95%; Maio-2022 = 2,28%; Junho-2022 = 2,14%; Julho-2022 = 0,86%; Agosto-2022 = 0,09%; Setembro-2022 = 0,09%; Outubro-2022 = 0,12%; Novembro-2022 = 0,36%; Dezembro-2022 = 0,09%; Janeiro-2023 = 0,46%; Fevereiro-2023 = 0,05%; Março-2023 = 0,30%; Abril-2023 = 0,14%; Maio-2023 = 0,59%; Junho-2023 = 0,71%; Julho-2023 = 0,10%; Agosto-2023 = 0,17%; Setembro-2023 = 0,34%; Outubro-2023 = 0,20%; Novembro-2023 = 0,07%; Dezembro-2023 = 0,31%; Janeiro-2024 = 0,27%; Fevereiro-2024 = 0,13%; Março-2024 = 0,28%; Abril-2024 = 0,52%; Maio-2024 = 0,86%; Junho-2024 = 0,71%; Julho-2024 = 0,72%; Agosto-2024 = 0,70%; Setembro-2024 = 0,58%.

Atualização

Valor atualizado = valor * fator = R\$3.825.000,00 * 1,417050

Valor atualizado = R\$5.420.218,09

7. CONCLUSÃO

Encontrou-se o valor (imóvel acima descrito, mais as benfeitorias) de **R\$ 3.825.000,00 (três milhões oitocentos e vinte e cinco mil reais);**

Admite-se uma variação de 10% tanto para cima, como para baixo desse valor.

Limite inferior/venda forçada: R\$ 3.633.750,00

Limite superior: R\$ 4.016.250,00

8. DOCUMENTOS INTEGRANTES:

- Fotos in-loco;
- Imagens Google maps;
- Matrícula atualizada;
- Certidão de Onus;
- Certidão de Ações;
- Projetos das edificações;

Xaxim - SC 28 de setembro de 2020.

ACASSIO LANZZARIN
Corretor de Imóveis
CRECI-SC 034.617

Fonte: Laudo original 2020



PREMIER
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA



Conclusão:

A escolha do INCC como índice de correção para a atualização de laudos de avaliação de imóveis é fundamentada em sua relevância e precisão no contexto da construção civil. Ao adotar uma metodologia que combina este índice com análises de mercado, asseguramos que os valores apresentados sejam não apenas atualizados, mas também refletem com precisão o valor real dos imóveis no mercado atual.

Tabela de correção:

Os valores corrigidos contemplam o lote + benfeitorias = Valor total

	Valores do laudo	Ano do Laudo	Valores atualizados 10/2024
Imóvel 1:	R\$ 3.825.000,00	2020	R\$ 5.420.000,00
Imóvel 2:	R\$ 13.020.000,00	2022	R\$ 15.274.000,00

Chapecó, 21 de outubro de 2024

Francisco
Enoir dos
Santos Filho

Assinado de forma
digital por Francisco
Enoir dos Santos Filho
Dados: 2024.10.21
18:12:46 -03'00'

Premier Engenharia Diagnóstica

Engº Francisco Enoir, Crea:13.9777-0; Esp.
Engenharia Diagnóstica, Docente Na UCEFF
FACULDADES



PREMIER
ENGENHARIA DIAGNÓSTICA